

Vereniging van Beheer van de Binnentuin Eelderdiephof
t.a.v. de voorzitter, de heer ir. B.G. van der Laag
Voorsterbeeklaan 91
3521 DJ UTRECHT

Dossiernummer : 20120321/HHS/ML
Doorkiesnummer : 030 - 2336637
E-mail : mlangeveld@herschut.nl en hvanhoeysmith@herschut.nl
Betreft : Toelichting juridische structuur binnentuin Eelderdiephof,
project Timmerwerf
Behandelaar : mr. M.H.L. Langeveld, notaris en
mr. H. van Hoey Smith, kandidaat-notaris

Utrecht, 15 februari 2012

Geachte heer Van der Laag,

Naar aanleiding van uw verzoek een toelichting te geven op de juridische structuur van de binnentuin Eelderdiephof in het project Timmerwerf bericht ik u hierbij als volgt.

Toelichting juridische structuur binnentuin Eelderdiephof, project Timmerwerf

1. Het project Timmerwerf, hierna te noemen: **het Project**, bestaat uit 12 woonappartementen-complexen, een ondergrondse parkeergarage en een gemeenschappelijke binnentuin, hierna te noemen: **de Binnentuin**, welke is gelegen boven de ondergrondse parkeergarage. Het Project is bij 2 hoofdsplitsingsakten in appartementsrechten gesplitst, waarna de woonappartementen-complexen en de parkeergarage bij ondersplitsingsakten zijn ondergesplitst.

2. De Binnentuin, juridisch bestaande uit 2 appartementsrechten die ontstaan zijn bij de hiervoor bedoelde hoofdsplitsingen binnen het Project, is geleverd aan de Vereniging van Beheer van de Binnentuin Eelderdiephof, hierna te noemen: **de Vereniging BBE**. Deze vereniging is belast met het onderhoud en beheer van de Binnentuin.
3. Op grond van artikel 64 van de hoofdsplitsingsakten is aan de appartementsrechten betrekking hebbende op een woning of een parkeerplaatsen binnen het Project een kwalitatief lidmaatschaprecht, zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek, van de Vereniging BBE verbonden. Dit kwalitatief lidmaatschap is dus blijkens de akten uitdrukkelijk niet beperkt tot appartementsrechten met de bestemming woning, maar geldt voor alle appartementsrechten, ook die met de bestemming parkeerplaats. Dit is ook altijd de bedoeling geweest. Aan “uitleg” van de akten komen we hier niet toe, omdat de akten volstrekt duidelijk zijn.
4. Naast het kwalitatieve lidmaatschap van een vereniging van appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:125 Burgerlijk Wetboek is het kwalitatieve lidmaatschap als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek, de enige in het burgerlijk recht bestaande vorm van kwalitatief lidmaatschap. Dit lidmaatschap ontstaat van rechtswege door het eigenaar worden van een appartementsrecht, waaraan een dergelijk lidmaatschap blijkens het splitsingsreglement is verbonden. Zie Rechtbank Amsterdam, 24 juli 2002, NJ 2003, 11 en WPNR 6700, 179, 3 maart 2007. De hoofdregel van vrijheid van uittreding als bedoeld in artikel 2:35 Burgerlijk Wetboek is dan ook niet van toepassing op dit bijzondere lidmaatschap.
5. Gevolg van het kwalitatieve lidmaatschap is dat iedere (onder)eigenaar van een dergelijk appartementsrecht met ingang van de datum waarop hij een appartementsrecht verkrijgt, van rechtswege (automatisch) lid is van de Vereniging BBE. De statuten van de Vereniging BBE, alsmede alle besluiten door de Vereniging BBE genomen, zijn ten aanzien van alle eigenaren (en gebruikers) verbindend.
6. Aan het voormelde kwalitatieve lidmaatschap van de Vereniging BBE is blijkens de statuten van de Vereniging BBE mede verbonden de verplichting tot betaling van de jaarlijkse lidmaatschapskosten, uit welke lidmaatschapskosten de servicekosten, kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing van het Binnenterrein worden voldaan. De kosten voor de Vereniging BBE

worden verdeeld over de gebruikseenheden en wel voor elke gebruikseenheid een gelijk deel.

7. Indien een eigenaar om welke reden dan ook geen lid (meer) is van de Vereniging BBE (bij welke reden wij ons overigens niets kunnen voorstellen), is deze eigenaar op grond van in artikel 64 van de hoofdsplitsingsakte opgenomen kettingbeding verplicht een bedrag aan servicekosten en kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing te voldoen aan de Vereniging BBE, dat gelijk is aan de lidmaatschapskosten die een lid van de Vereniging BBE dient te voldoen. Het kettingbeding moet en is tot nu toe ook bij elke levering aan de opvolgend eigenaren opgelegd, zodat elke eigenaar aan genoemde verplichting is gebonden. Ten gevolge van het opleggen van vermeld kettingbeding zal, in geval het lidmaatschap van de Vereniging BBE niet als kwalitatief wordt gezien, de verplichting tot betaling van vermelde bijdrage een contractuele verplichting zijn. Zo valt ook af te leiden uit het arrest van de Hoge Raad van 7 september 2007, RvdW 2007, 748.

Conclusie

Alle eigenaren van woningen en parkeerplaatsen in het Project zijn verplicht lid van de Vereniging BBE en mede op grond daarvan zijn zij verplicht om bij te dragen in de servicekosten, kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing, dan wel middels de aan de Vereniging BBE verschuldigde lidmaatschapsbijdrage dan wel middels een bijdrage op grond van het in de splitsingsakten en de akten van levering opgenomen kettingbeding.

Met vriendelijke groet,



M.H.L. Langeveld



H. van Hoey Smith